

Stadt Braunschweig

TOP

Der Oberbürgermeister
FB Stadtplanung und Umweltschutz
61.01-VW 3

Drucksache
16894/14

Datum
26.05.2014

Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	angenommen	abgelehnt	geändert	passiert
Ausschuss für Soziales und Gesundheit	26.06.2014	X					
Verwaltungsausschuss	08.07.2014		X				
Rat	15.07.2014	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen Fachbereich 50	Beteiligung des Referates 0140	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR
	☐ Ja ☒ Nein	☐ Ja ☒ Nein	☐ Ja ☒ Nein

Nachrichtlich als Mitteilung an den Planungs- und Umweltausschuss

Überschrift, Beschlussvorschlag

Mietspiegel von Braunschweig 2014 für nicht preisgebundenen Wohnraum

„Der Mietspiegel von Braunschweig 2014 wird anerkannt. Der Mietspiegel ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und tritt am 16. Juli 2014 in Kraft.“

Der Rat der Stadt Braunschweig hat erstmals in seiner Sitzung am 14. Februar 1978 die Veröffentlichung eines Mietspiegels für Braunschweig beschlossen und festgelegt, diesen in einem Abstand von zwei Jahren fortzuschreiben. Zuletzt hat der Rat der Stadt Braunschweig in seiner Sitzung am 13. Dezember 2011 den fortgeschriebenen Mietspiegel anerkannt. Da es erklärter Wille der Politik und der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Vereine und Verbände ist, diesen qualifizierten Mietspiegel auch weiterhin zu erhalten, war nach den gesetzlichen Vorschriften eine Neuerhebung erforderlich.

Gemeinsam mit dem Mieterverein Braunschweig und Umgebung e. V., dem Verein Haus + Grund Braunschweig e. V. und der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Braunschweig-Salzgitter-Wolfenbüttel wurde zur Kosteneinsparung entschieden, eine Erhebung der Grunddaten wieder in Eigenregie durchzuführen. Organisatorische Aufgaben wurden den einzelnen Beteiligten zugeordnet. Basis für den Mietspiegel war eine schriftliche Vermieter- und mündliche Mieterbefragung.

Von dritter Seite wurde das Projekt durch BS/ENERGY über die kostenfreie Bereitstellung einer Zufallsstichprobe (ca. 32.000 Datensätze) unterstützt.

Nachdem erkennbar nicht verwertbare Datensätze (Gewerbe, Kita, Sportplätze ...) herausgenommen wurden, verblieben ca. 17.800 Wohnungen, bei denen Mieter und Vermieter mit geringem Wohnungsbestand angeschrieben wurden. Großvermieter wurden per E-Mail kontaktiert. Die geeigneten und mitwirkungsbereiten Adressaten wurden mit Hilfe eines detaillierten Fragebogens um Auskunft gebeten. Aus den Rückläufen gingen 2.783 Antworten in die Auswertung ein.

Nach einer ersten Auswertung musste festgestellt werden, dass die eingegangenen Daten nicht repräsentativ und so für einen qualifizierten Mietspiegel nicht geeignet waren, da hinsichtlich der Mietverträge „2011/2012“ und „2012/2013“ der Rücklauf zu gering war.

Der Arbeitskreis Mietspiegel hat auf Vorschlag der GEWOS einer Nacherhebung zugestimmt. Diese Erhebung war im März 2014 abgeschlossen. Mit den Daten aus der Nacherhebung standen insgesamt 3.275 Datensätze zur Verfügung.

Mehrkosten durch die Nacherhebung entstehen der Stadt hierdurch nicht.

Die Auswertung wurde vom GEWOS-Institut aus Hamburg mittels Regressionsmethode durchgeführt. Detailliertere Angaben zum Erhebungs- und Auswertungsverfahren können aus der Dokumentation zur Mietspiegelerstellung 2014 (Anlage 1) entnommen werden.

Die durchschnittliche Miete beträgt 5,59 €/m² und hat sich zum Mietspiegel 2012 von 5,37 €/m² um durchschnittlich 0,22 €/m² erhöht. Der Mietspiegel 2010 hatte eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,17 €/m² ausgewiesen. Deutlich angestiegen sind die Werte für große Wohnungen. In der Baualtersklasse bis 1920 steigert sich der Mietwert zum Beispiel bei einer Wohnfläche von 121 m² bis 130 m² zum Mietspiegel 2012 um 0,95 €/m² (5,26 €/m² - 6,21 €/m²). Die geringsten Durchschnittsmieten liegen nun im Bereich der Wohnungsgrößen von ca. 65 m².

Der Braunschweiger Mietspiegel liegt damit unter den vergleichbaren Durchschnittswerten für Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern für die gesamte Bundesrepublik mit 6,13 €/m² (Prognoseinstitut F+B, Hamburg, Mietspiegelindex 2012). Andere große Städte in Norddeutschland wie Göttingen, Osnabrück und Oldenburg weisen keinen offiziellen Mietspiegel oder nur einen einfachen Mietspiegel auf. Bei den qualifizierten Mietspiegeln von Hannover und Lübeck ist aufgrund der älteren Datenerhebung ein direkter Vergleich nicht repräsentativ.

Die Kosten für die Neuerstellung des Mietspiegels belaufen sich auf ca. 50.000 €. Entsprechend der Kostenentscheidung zum letzten Mietspiegel mit einem städtischen Anteil von 50 % sind dies 25.000 € städtische Mittel.

Auf Grund der Art der Datenerhebung und Auswertung erfüllt der Mietspiegel die Anforderungen eines qualifizierten Mietspiegels gemäß § 558 d des BGB.

Am 8. April 2014 wurden die Ergebnisse der Lenkungsgruppe Mietspiegel vorgestellt. Die beteiligten Vereine und der Verband der Wohnungswirtschaft haben dem neuen Mietspiegel, wie in dem Entwurf vom 20. Mai 2014 in der Anlage 2 dargestellt, zugestimmt.

Auf Grund der Rechtslage ist es geboten, den Mietspiegel zeitnah zur Erhebung zu veröffentlichen. Neben der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Braunschweig wird der Mietspiegel auch im Internet präsentiert.

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieser Vorlage:

Anlage 1: Dokumentation zur Mietspiegelerstellung
Anlage 2: Entwurf Amtsblatt

I. V.

gez.

Leuer